

Dr. Szabó Gábor

A mezőgazdasági ingatlanértékek /földárak/ alakulása  
néhány fejlett tőkés országban

Napjainkban a szocialista országok többségében, köztük hazánkban is jelentősen megnőtt az érdeklődés a természeti kincsek gazdasági /pénzbeni/ értékelését illetően. A természeti kincsek között hazánkban - mint ismeretes - különösen kitüntetett szerepe van a mezőgazdasági termőföldnek.

A mezőgazdasági termőföld gazdasági /pénzbeni/ értékelését célzó kutatások sikerét előre viheti, ha röviden áttekintést adunk néhány fejlett tőkés ország adatai alapján a földárak alakulásáról. Előljáróban le kell szögezni, hogy a tőkés statisztikák a mezőgazdasági föld árának fogalma alatt a mezőgazdasági ingatlan árát értik. A mezőgazdasági ingatlan fogalmába a földanyagon kívül bele tartoznak a gazdasági épületek, kerítések, valamint a földben eszközölt tartós tőkebefektetések /például öntözőcsatornák, alagsóvezés, stb./. Földár alatt e tanulmányban - amennyiben megjegyzés nélkül szerepel - mindig a mezőgazdasági ingatlantőke ára értendő. Sajnos csak a legkivételesebb esetben nyílik lehetőség a "magábanvaló" föld árának közlésére.

A következőkben az alábbi összefüggéseket kísérelm meg

röviden bemutatni és elemezni:

- A mezőgazdasági ingatlanértékek /földárak/ és a mezőgazdaságból származó jövedelem;
- A mezőgazdasági ingatlanértékek /földárak és a mezőgazdasági árak;
- A mezőgazdasági ingatlanértékek /földárak/ és a földjáradék;
- A mezőgazdasági ingatlanértékek /földárak/ és az egyéb termelési tényezők árindexének alakulása.

I. A mezőgazdasági ingatlanértékek /földárak/ és a mezőgazdaságból származó jövedelem

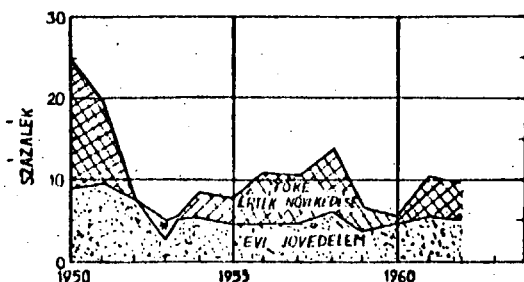
Számos tőkés országra vonatkozóan azt a következtetést vonhatjuk le, hogy a mezőgazdasági földárak /mezőgazdasági ingatlan árak/ növekedési üteme jóval gyorsabb volt az utóbbi 1-2 évtizedben, mint a mezőgazdasági jövedelmeké. Így 1950 és 1965 között az ingatlantőke értéke kétszeresére nőtt az USA mezőgazdaságában, míg a nettó mezőgazdasági jövedelem csökkent.<sup>1/</sup> Ez egyúttal azt is jelenti, hogy a mezőgazdasági föld értékének a növekedése 1950 és 1962 között ötszörte nagyobb volt, mint a mezőgazdaságból származó évi jövedelmek összege. Erre az összefüggésre utal az 1. sz. grafikon.

---

<sup>1/</sup> John P. Doll; V. James; Jerry G. West: "Economics of Agricultural Production, Markets and Policy 1968, Richard D. Irwin, INC.

1. sz. grafikon

Az USA mezőgazdasági ingatlana. A termelésben elért  
jövedelem és a tőkeérték-növekedés a folyó piaci  
érték százalékában



Forrás: U.S. Department of Agriculture, Neg. ERS 1832-63/3,  
Economic Research Service.

x/ Tőkevesztés: Tőkeérték lassabban nő, mint az évi jövedelem.

A grafikonból jól látható, hogy noha az 1 acre-re jutó mezőgazdasági ingatlantőke értékének növekedési üteme nagy ingadozásokat mutat, a területegységre jutó tőkeérték csupán 1953-ban csökkent.

Angliai adatokat vizsgálva ugyancsak azt találjuk, hogy ha az 1955-os évet tekintjük bázisnak, akkor a mezőgazdasági jövedelmek 1966-ra kb. másfélszeresre növekedtek, míg 1 acre föld ára hozzávetőlegesen a 3-szorosára nőtt. Egy évtized alatt tehát a földárak megközelítőleg kétszer olyan gyorsan nőttek, mint a mezőgazdasági jövedelmek.<sup>2/</sup> A 2 sz.

2 / D. Clayton - A. Harrison - R. Hill: Capital Taxation and Landownership in England and Wales /A preliminary assesment/. University of Reading, Deaprtment of Agricultural Economics. Miscellaneous Studies. 1967. 44.sz.

grafikon rendkívül szemléletesen ábrázolja azt a tendenciát, hogy Angliában a farmingatlan árak növekedése mindkét birtok típus esetében az ötvenes évek végétől kezdve egyre jobban meghaladja a mezőgazdaságból származó jövedelem növekedési ütemét.

Belgiumban is hasonló a tendencia, mert a mezőgazdaságból és kertészetből származó jövedelem növekedése 1953-1963 között ugyancsak elmaradt a mezőgazdasági árak felfutása mögött. A jövedelem növekedése ugyanis az előbbi évtized alatt mindössze 37,3 %-kal nőtt /19,6 md frankról 28,1 md frankra/, míg a területegységre jutó földárak mintegy megkétszereződtek.<sup>3/</sup>

Összegezésül megállapíthatjuk, hogy a földárak gyors növekedési ütemét a mezőgazdaságból származó jövedelmek alakulása nem indokolta.

## II.. A mezőgazdasági ingatlanértékek /földárak/ és a mezőgazdasági árak

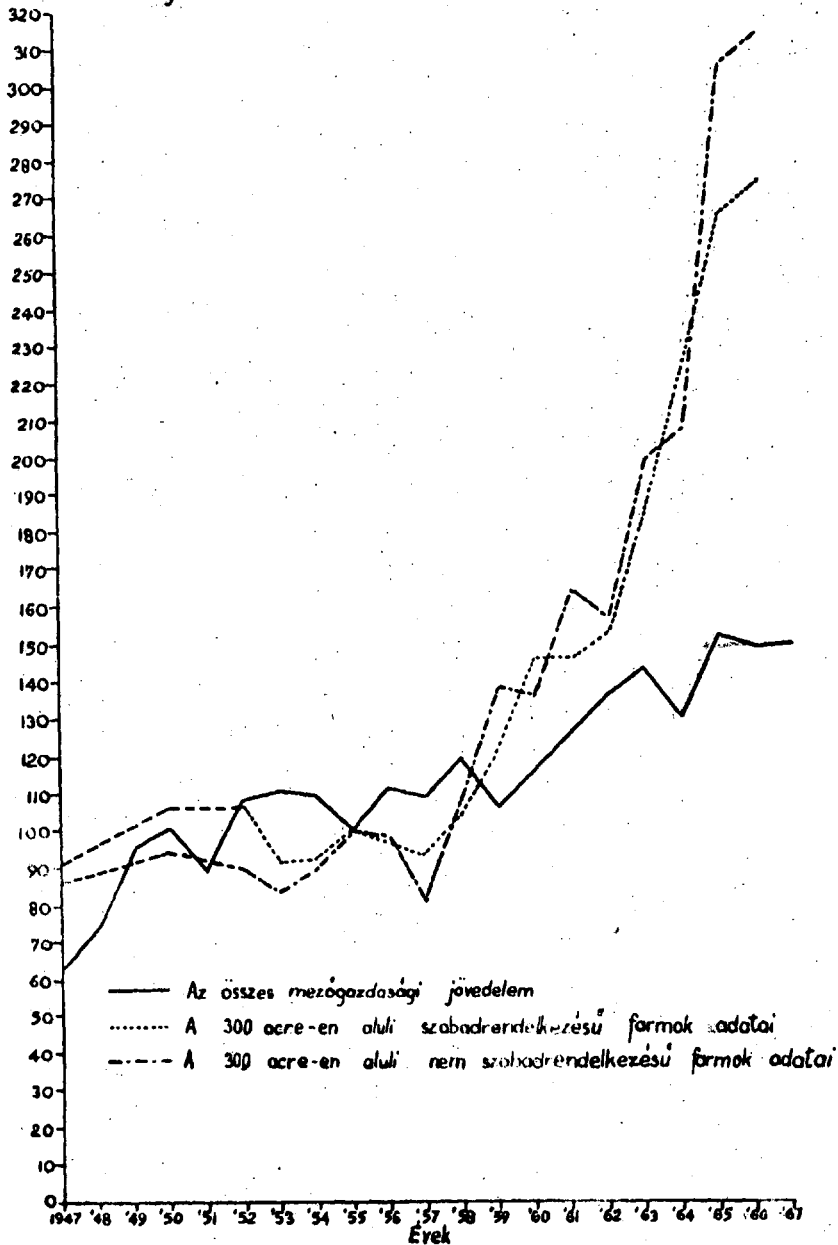
Az USA mezőgazdasági ingatlanpiacát 1912 és 1952 között az jellemezte, hogy az ingatlanárak, valamint a farmerek által kapott árak indexe között szoros kapcsolat volt.

---

3/ Georges Dublot: " L' exploitation Agricole - Economie - Gestion-Analyse" Editions Nauwelaerts, Louvain, 1965.

2. sz. grafikon

A mezőgazdaságból származó jövedelem és a farm-  
ingatlan árak indexei (1955 = 100)



1952-től 1956-ig a mezőgazdasági árak indexe viszont meredeken zuhant, míg a farmingatlanok árai jelentősen megnövekedtek. 1958-at követően egy évtized alatt a mezőgazdasági árak mindössze 5-7 %-kal emelkedtek /a mezőgazdaság számára szükséges iparcikkek és szolgáltatások árai 35 %-kal nőttek/<sup>4/</sup>, míg a mezőgazdasági ingatlantőke értéke az USA-ban több mint a kétszeresére nőtt.

Belgiumra vonatkozóan Georges Dublot olyan adatokat közöl, melyek azt mutatják, hogy míg 1953 és 1963 között 1 ha mezőgazdasági földterület ára megkétszereződött, a mezőgazdasági termékek árindexe csupán mintegy 10 pont javulást mutat. 1953-ban 1 ha mezőgazdasági földterület ára 93.000 belga frank volt, egy évtized múlva előbbi összegnek csaknem kétszerese 181.000 frank, a földár évi átlagos növekedési üteme tehát 6,2 %-ot tett ki a jelzett időszakban.<sup>5/</sup>

A franciaországi földárak dinamikáját a 60-as évekre vonatkozóan az alábbi táblázat szemlélteti.<sup>6/</sup>

1. sz. táblázat

Evi átlagos változás %-ban

	1960-1964 /átlagában/	1965	1966	1967
Megművelt földterület	18	10	9	7
Természetes rétek	13	7	7	5
Együttesen:	16,5	8,5	8	6

4/ L. Oszpinnikova: Vintereszah monopolii. Ekonomicseszkaja Gazeta, 1969. 38. sz. 21. old.

5/ Georges Dublot: I.m.

6/ Pierre Greiner: "Le prix des terres agricoles en 1967" Etudes et Conjoncture, 1969. 4.sz.

A fenti táblázat adataiból két lényeges következtetés vonható le.

Egyrészt a földárak átlagos növekedési üteme jelentősen lelassult az utóbbi évben. Másrészt a megművelt földterületek árai végig gyorsabb ütemben növekedtek, mint a természetes rétek árai. Ugyanakkor 1960 és 1966 között a mezőgazdasági árindex mindössze 20 %-kal nőtt, sőt a földárak 6 %-os emelkedése 1966-ról 1967-re olyan körülmények között következett be, amikor a mezőgazdasági árszínvonal mindössze 0,5 %-kal nőtt.

A mezőgazdasági földek árának növekedése a svéd mezőgazdaság számára is komoly problémát okoz. Az 1950-es évek elejétől kezdve figyelemre méltó növekedés ment végbe a mezőgazdasági ingatlanok értékében. Utóbbiak árindexét a mezőgazdasági árindexszel és a fogyasztási árindexszel összehasonlítva 1950 és 1963 között az alábbi észrevételek tehetők. 1952-ig a három indexe együtt mozog, ezt követően a farmingatlan index gyorsabban növekszik, mint a két másik egészen 1963-ig, amikor is kb. 190 volt a jelzőszám /1950 = 100/, vagyis 20-30 ponttal meghaladta a másik két index értékeit.<sup>7/</sup>

A Német Szövetéségi Köztársaságra vonatkozóan földárakhoz hosszú idősort tekintve csak Schleswig - Holstein tartomány statisztikája alapján áll rendelkezésre.

---

<sup>7/</sup> M.C. Whitby: "Lessons from Swedish Farm Structure Policy". Journal of Agricultural Economics. Vol. XIX. 1968. 3. sz.

Ezen adatok azt mutatják, hogy míg 1953 és 1962 között a "magábanvaló" /tehát gazdasági épületek nélküli/ mezőgazdasági földárak 3,4-szeresükre emelkedtek, a mezőgazdasági termelői árak mindössze 19 %-kal nőttek. 1962-től 1966-ig a mezőgazdasági árak mérsékelt /9 %-os/ növekedését a földárak csökkenése, majd stagnálása kísérte.<sup>8/</sup>

A "magábanvaló" földárak - vagyis a gazdasági épületek, stb. értékétől megtisztított - földárak 1962 utáni árcsökkenése főképpen három tényezőre vezethető vissza:

- a/ A mezőgazdaság konjunkturális helyzetének romlása;
- b/ Az építkezési célú telekárak növekedési ütemének csökkenése;
- c/ A "farmosítás" célját szolgáló állami földvásárlásoknak az összes földtranszferálásban való csökkenése.<sup>9/</sup>

### III. A mezőgazdasági ingatlanértékek /földárak/ és a földjáraadék

Mielőtt megvizsgálunk, hogy a mezőgazdasági földingatlanok piaci ára mennyire esik közel a tőkésített járadék révén kapott, elméletinek tekintett földárakhoz, célszerű röviden idézni Sipos Aladár és Nagy Lajos sorait a földjáraadék

---

8/ Az áradatok forrása: Statistical Yearbook, 1967. United Nations, New York, 1968.

9/ H. Feuerstein: Bestimmungsgründe der Preise und des Transfers landwirtschaftlich Genützten Bodens, Agrarwirtschaft, 1970. 1.sz. 24. old.



új kérdéseire vonatkozóan.

Sipos Aladár megállapítja, hogy "a kontinentális nyugat-európai országokban - néhány országtól eltekintve - a bérleti rendszer nem jelentős, sőt a bérleti rendszer klasszikus hazájában - Angliában - megfigyelhető a bérleti rendszer hanyatlása és a tulajdonosi gazdálkodás terjedése".<sup>10/</sup> Továbbá az említett szerző egy másik munkájában az USA-beli földbérleti viszonyok alakulásáról az alábbiakat írja: "...1880-ban a farmok 25,6 %-a volt bérbe adva, a bérbe adott farmok aránya 1935-ig 42,1 %-ra emelkedett. Ekkor az összterület 44,7 %-án gazdálkodtak bérlők. Ettől kezdve a bérleti rendszer hanyatlik..."<sup>11/</sup>

Az előző megállapításokkal Nagy Lajos is egyet ért: "Nézetem szerint a gyakorlat azokat a megfontolásokat igazolja, amelyek szerint a bérleti rendszer "alkonyát" éli."<sup>12/</sup>

E vélemények úgy gondolom bizonyos magyarázatát adják annak az alábbiakban bemutatandó, s talán nem várt jelenségnek, hogy a mezőgazdasági földárak és a földjáradék, illetve bérleti díj növekedési üteme igen eltérő módon alakul több fejlett tőkés országban.

---

10/ Sipos Aladár: Agrárviszonyok Nyugat-Európában. Kossuth Könyvkiadó, 1967. 83-84. old.

11/ Sipos Aladár: Az új agrárválság sajátosságai az Egyesült Államokban. Kossuth Könyvkiadó, 1963. 34. old.

12/ Nagy Lajos: A földjáradék a termelőszövetkezetekben. Közgazdasági és Jogi Könyvtadó, Bpest, 1964. 22. old.

Az Egyesült Államokban például Colin Clark adatait alapul véve a következőképpen alakult a piaci és az elméleti földárak viszonya.

2. sz. táblázat

A föld piaci és elméleti árának viszonya az  
USA-ban

Év	Járadék millió dollár/év	Tényleges földárak Tőkésített járadék
1910-4	1,16	1,08
1915-9	3,41	0,78
1920-4	1,04	2,09
1925-9	2,29	0,89
1930-4	0,69	1,50
1935-9	1,51	0,76
1948-9	4,51	0,33
1950-4	3,81	9,60
1955-9	2,53	1,43
1960-4	4,35	1,24
1965-6	7,32	0,98

Forrás: Colin Clark: "The Value of Agricultural Land"  
Journal of Agricultural Economics. Vol. XX. 1969.  
1. sz.  
/C. Clark Gale Johnson adatait használta fel 1935-  
39-ig; ezt követően pedig az U.S.D.A. adatai alap-  
ján dolgozott./

Előő ránézésre megállapítható, hogy 1910-14 és 1935-  
39 között az egymást követő periódusokban a koefficiens érté-  
kek hol 1 felett, hol pedig 1 alatt voltak, mégpedig igen je-

lentos ugrásokkal ciklikusan váltakoztak. A II. világháborút követő évektől kezdve a koefficiens értéke folyamatosan növekedett 1 fölé, ezt követően a 60-as években a koefficiens csökkenő tendenciát mutat, s 1965-66-ban értéke lényegében 1-et tett ki. A tényleges földárak és a tőkésített járadék viszonyainak alakulását C. Clark az ún. "várakozási tényező" segítségével magyarázza. A "várakozási tényező" a farmerék földarra vonatkozó spekulációs manőverezését jelentti tulajdonképpen.

Érdekes jelenség az Egyesült Államok mezőgazdaságára nézve, hogy bár a mezőgazdasági árak igen kevésbé emelkedtek - még folyóáron számítva is - az 50-es évek második felétől a 60-as évek közepéig a földjáradék összege rendkívüli módon megnőtt, csaknem háromszorosára emelkedett.

Az Egyesült Királyság piaci és elméletileg számított földárait /teljes földjáradék tőkésítve az állami kötvények kamatlábjával/ összevetve Colin Clark azt a következtetést vonja le, hogy a 40-es évek végétől, illetve az ötvenes évek elejétől kezdve a mezőgazdasági földek piaci árai egyre nagyobb ütemben haladják meg az elméletileg indokoltnak tartott földárakat. Ezt mutatja az alábbi számszor:

	1947- 1948	1952- 1953	1957- 1958	1960- 1961	1963- 1964
Piaci földár	1951- 1952	1956- 1957	1959- 1960	1962- 1963	1965- 1966
Elméleti földár	0,53	0,65	0,97	1,41	2,38

D.R. Denman szintén vizsgálta a földárak, a mezőgazdasági jövedelem és a járadékok alakulását 1939-et véve bázisnak.<sup>14/</sup>

3. sz. táblázat

A mezőgazdasági földárak, a mezőgazdasági jövedelem és a járadékok indexe /1939-1963/

Év	Mezőgazdasági föld árak		Mezőgazdasági jövedelem	Járadékok
	Szabadrendelkezősű földek	Bérelt földek		
1939	100	100	100	100
1955	252	218	625	172 <sup>x/</sup>
1963	541	627	725	301

x/:1956

A szerző a következő alapvető megállapításokat teszi a fenti táblázat alapján:

- a/ A szabadrendelkezősű földek árai inkább a mezőgazdasági jövedelmekkel tartottak lépést, mintsem a járadékok alakulásával.
- b/ 1955-ig a szabadrendelkezősű földek árai növekedtek gyorsabban, míg 1955 után a bérelt földek árainak növekedése volt erőteljesebb.

14/ D.R. Denman: "Land in the Market". Institute of Economics Affairs. 1964. 14. old.

Részletesebben szemügyre véve az adatokat azt láthatjuk, hogy a mezőgazdasági jövedelem 1939 és 1955 között 525 %-kal növekedett, míg ezt követően 1963-ig 16 %-kal. A szabadrendelkezésű földek árai 152 %-kal nőttek az első időszakban és 115 %-kal a második időszak alatt, míg ezzel egyidőben a mezőgazdasági járadékok emelkedése nem haladta meg a 72, illetve a 75 %-ot.

A különböző vagyoni érdekeltségeknek a vagyonértékekre gyakorolt hatását pedig jellemzi, hogy míg a szabadrendelkezésű földek ára 152 %-kal javult 1939 és 1955 között, a nem szabadrendelkezésűeké csak 118 %-kal nőtt; 1955 és 1963 között viszont a megfelelő növekedés 115 % és 187 % volt.

Az adatok összevetéséből nyilvánvaló, hogy a mezőgazdasági járadékok messze elmaradtak a birtokok jövedelmeinek /1955-ig/ és árainak növekedése mögött. A járadékok 1958 utáni gyorsuló növekedése az egyik 1958. évi törvénynek tudható be, amely döntőbíráskodást rendel el a járadék viták esetén.<sup>15/</sup>

Belgiumban a bérleti díjak növekedése ugyancsak messze elmarad a földárak növekedése mögött. 1956 és 1963 között például 1 ha-ra vetítve a bérleti díjak 2.400 frankról mindössze 2.744 frankra emelkedtek, ami csupán évi 1,7 %-os növekedésnek felel meg.<sup>16/</sup> A bérleti díjak és a földárak ala-

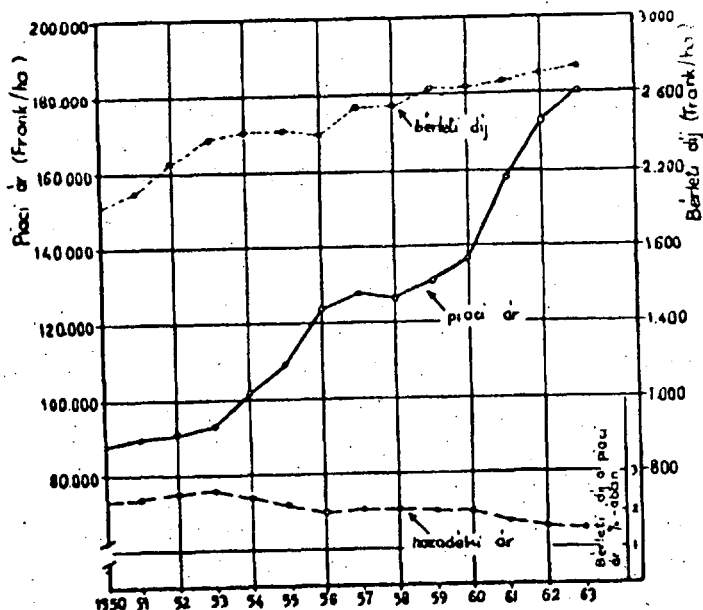
---

15/ Agriculture Act, 1958. Section 2.

16/ Georges Dublot: "L'exploitation Agricole - Economie - Gestion - Analyse". Editions Nauwelaerts, Louvain, 1965.

kulásának tendenciáit szemlélteti a 3. sz. grafikon 1950 és 1963 között.

3. sz. grafikon



1 ha föld piaci ára viszont ugyanezen idő alatt megduplázódott; a földár átlagos növekedési üteme /6,2 %/ többszörösen felülmulta a bérleti díj átlagos növekedési ütemét.

Világosan látható a grafikon adatain, hogy a bérleti díjnak a piaci földárához viszonyított aránya egyre romlik.<sup>17/</sup>

<sup>17/</sup> A 3. sz. grafikonon ez az arány a "Hozadéki ár" elnevezéssel van jelölve.

Országos átlagban 1963-ra vonatkozóan ez az arányszám 1,5 %, míg 1950-ben még 2,5 % volt Belgiumban.

**IV. A mezőgazdasági ingatlanértékek /földárak/ és az egyéb termelési tényezők árindexének alakulása**

Ha azt előző pontokban bemutatott földár növekedést összevetjük a 4. sz. táblázat adataival, akkor arra a következtetésre jutunk, hogy a földárak növekedési ütemét elsősorban az 50-es évek második felétől kezdve feltehetően csak a bérek növekedése haladta meg, de ez sem valamennyi tőkés országban. A műtrágyák, takarmányok, gépek árindexe többnyire jelentősen elmaradt a földárak növekedését jelző indexszámok mögött.

**4. sz. táblázat**

**A mezőgazdaság által fizetett árak indexei /1950 =100/**

Ország	1955/56				1961/62			
	Bérek	műtrágya	takar-mányok	gépek	Bérek	műtrágya	takar-mányok	gépek
Belgium	125	99	98	138	160	88	97	173
Franciaország	165	110	—	117	301	130	—	103
NSzK	155	100	110	118	340	116	115	136
Svédország	150	—	—	—	250	—	—	—
Egyesült Királyság	112	103	102	—	149	89	92	—
USA	118	104	94	111	146	103	89	137

**Forrás:** Interrelationship between income and supply problems, OECD, Paris, 1965. - 121. old.  
 Ihrig Károly: A mezőgazdaság a tőkés gazdaság növekedésében, MTA Közgazdaságtudományi Intézetének Közleményei, Budapest, 1969.

## V. Fontosabb következtetések

Alapvető és legfontosabb következtetésnek a vizsgált tőkés országok vonatkozásában azt tartom, hogy a mezőgazdasági ingatlanárak /földárak/ indexe valamennyi országban összehasonlíthatatlanul gyorsabban növekedett az utóbbi 10-15 évben, mint a mezőgazdasági árak, a mezőgazdasági jövedelmek, vagy a földjáraadék /bérleti díj/, illetve mint a mezőgazdaságban felhasznált legtöbb ráfordítási elem árának indexe. /Az USA egy vonatkozásban kivételnek számít, itt a tőkésített járaadék és a piaci földár mozgása a 60-as évek közepén egybeesett/.

Dr. Burgerne Dr. Gimes Anna 1969-ben megjelent könyvében egy egész fejezetet szentel a tőkés viszonyok közötti földjáraadék és földár viszonyoknak. Többek között a következőket írja: "A bérleti díjak egyes országokban és egyes időszakokban csökkentek, másutt viszont emelkedtek ugyan, de nem nagy mértékben, növekedésük mértékét sokszor meghaladta az általános áremelkedés. Hasonlóan érvényesült a kereslet-kínálat hatása a földárak meghatározásában is."<sup>18/</sup>

A szerző e megállapítását bizonyító adatsorai többnyire az 50-es évek végéig terjednek, s ezen adatokból levont következtetésekkel általában egyetértek. /Itt szükségesnek

---

<sup>18/</sup> Dr. Burgerne Dr. Gimes Anna: A mezőgazdaság szerepe a népgazdaság növekedésében. Kossuth Könyvkiadó, 1969. 192. old.



tartom megjegyezni, hogy a szerző azon megállapítását elfogadom, miszerint ma a fejlett tőkés országokban a földjáradékot nem tekinti a földáralakulás alapjának, de azzal nem értek egyet, hogy a földjáradékot a földárból vezeti le./

Az ötvenes évek közepétől, végétől azonban megítélésem szerint gyökeres fordulat következett be a földáralakulás terén, s míg a korábbi időszakot illetően Dr. Burgerné Dr. Gimes Anna joggal írhatta, hogy "... a földkinálat növekedése és a föld iránti kereslet lanygulása miatt a földár növekedése általában nem volt nagymértű";<sup>19/</sup> e tanulmányban vizsgált későbbi időszakot illetően más következtetésekre jutottam.

Dr. Burgerné Dr. Gimes Anna Trunszkijt idézve maga is közöl olyan adatokat, amelyek ezen megállapításomat Franciaország esetében például pregnánsan alátámasztják: "Trunszkij szerint a reálértéken számított földár 1914-től 1957-ig 38 %-kal csökkent, 1960 és 1964 között viszont a hektáronkénti átlagár 73,6 %-kal növekedett".<sup>20/</sup>

A továbbiakban pedig tekintsük át, hogy melyek azok a fő tényezők, amelyek a mezőgazdasági ingatlanárak /földárak/ mozgását ilyen nagy mértékben eltérítik a mezőgazdasági termékek árak, jövedelmek, járadékok, s a különböző ráfordítások

---

19/ Dr. Burgerné Dr. Gimes Anna: l.m. 192. old.

20/ J. Trunszkij: Evoljucija zemolnoj renti vo Francii. Mirovaja Ekonomika i Mezsudunarnaja Otnosenijaja. 1968. 8.sz. 63-71. old. id. Dr. Burgerné Dr. Gimes Anna. l.m. 191. old.

árainak indexeitől?

Ezeket a főbb tényezőket két csoportba sorolhatjuk:

- 1/ A mezőgazdaságon belül ható tényezők;
- 2/ A mezőgazdasági földárakra ható ún. külső, nem mezőgazdasággal kapcsolatos tényezők.

Lássuk először a tényezők első csoportját:

1/ A mezőgazdaságon belül ható tényezők

a/ A fejlett tőkés országokat illetően azt lehet mondani, hogy a mezőgazdasági földárak növekedésének egyik fő oka az, hogy a farmerek kénytelenek szüntelenül üzemméreteik növelésére törekedni. Számos polgári közgazdász úgy véli, hogy a mezőgazdasági földárak utóbbi 1-2 évtizedben tapasztalt gyors növekedését már az a kényszerítő körülmény nagyrészt indokolja. /Egyes számítások szerint gyakran 50 %-ban./

Az üzemméretek növelésének szükségessége természetesen a mezőgazdasági termelés technikai és technológiai fejlődésével, mindenek előtt a gépesítéssel függ össze. A farmerek a megfelelő jövedelemszint biztosítása céljából először a már rendelkezésükre álló földterületen halmoznak fel termelési eszközöket /álló- és forgóeszközöket egyaránt/. Előbb-utóbb azonban a gazdálkodók rájönnek arra, hogy részben már meglévő eszközeik /pl. bizonyos gépek/, másrészt további pótlólagos befektetések megfelelő kihasználásához és értékesüléséhez nagyobb földterületre van szükségük. A mezőgazdaságilag megművelhető földterület gyakorlatilag rendkívül korlátozott volta viszont éles konkurrenciáshoz vezet a tőkés országok farmerei között.

Ha ezt a folyamatot nem az egyes tőkés országok egész mezőgazdaságára vonatkozóan vizsgáljuk, hanem tájegységenként és termelési irányzat szerint, akkor a fent leírtak még világosabbá és egyértelműbbé válnak.<sup>21/</sup> Meggyőzően bizonyítják az elmondottakat az 5. sz. táblázat adatai.

5. sz. táblázat

A kibocsátásnak az üzemstruktúra javulásától várható emelkedése az NSzK 4 falujának adatai alapján

Eredeti termelési szint=100 %

A falu megjelölése	Átlagos üzem-nagyság /h/	A termelés szintje az üzem-nagyság megváltoztatása után
Állati termékek		
H	5-13	157
U	5-16	153
L	4-16	141
S	4-17	165
Szántóföldi termények		
H	5-13	168
U	5-16	159
L	4-16	178
S	4-17	120
Teljes tiszta kibocsátás		
H	5-13	159
U	5-16	156
L	4-16	161
S	4-17	138

<sup>21/</sup> J.P. Doll - V.J. Rhodes - J.G. West: "Economics of Agricultural Production, Markets and Policy". 1968. Richard D. Irwin, INC.

Forrás: Interrelationship between income and supply problems, OECD Paris, 1965. 155. old. és Ihrig Károly: I.m.

b/ A mezőgazdaságon belül ható tényezők közül a földárak növekedésében minden bizonnyal szerepet játszik az a tény, hogy az egységyi területre jutó gazdasági épületek, meliorációs, öntözési, stb. beruházások értéke is növekszik. Megítélésem szerint e tényezőknek a földingatlan árát illetően jóval kisebb szerepük van, mint ahogy ezt gondolnánk. Az NSZK-beli Schleswig-Holstein tartományra vonatkozó adatok alátámasztják ezt az állításomat. /1953-ban 1 ha mezőgazdasági ingatlan ára 3615 DM volt, 1 ha "magábanvaló" föld ára pedig 3066 DM; 1967-ben ugyanezen összehasonlításban 9708 DM/ha 8268 DM/ha szerepel/.<sup>22/</sup>

c/ A mezőgazdasági lakosság életkora szintén hat a mezőgazdasági földárak alakulására. Ez a hatás különösen Franciaországban volt jól megfigyelhető a második világháborút követően, amikor a demográfiai megújulás egyik előidézője lett a földárak nagymérvű emelkedésének.

## 2. A mezőgazdasági földárakra ható un. külső, nem mezőgazdasággal kapcsolatos tényezők

a/ A föld mint tőkebefektetés, mint az inflációs hatások "hatékony" ellenszere számottevő szerephez jut a legtöbb or-

<sup>22/</sup> H. Feuerstein: I.m.

szág mezőgazdasági földárainak emelkedésénél. Az inflációs tendenciák erősödése esetében ugyanis erősen megnő a kereslet a mezőgazdaságban fekvő földtőkék iránt, a földspekuláció fokozódik, ugyanakkor rendszerint csökken a mezőgazdaságból eltávozók száma, illetve aránya, tehát a földkinálat is csökken. Az inflációs folyamat hatása igen jól megfigyelhető az utóbbi években pl. Angliában, ahol a földárak rohamos növekedése jórészt a font vásárlóerejének normálist meghaladó csökkenésével kapcsolatos. T. Siwek és A. Wos a fejlett tőkés országokra vonatkozóan a következőket írják: "A földárak emelkedése a legjelentősebb azokban az országokban volt, ahol inflációs folyamatokra került sor..."<sup>23/</sup> Véleményem szerint azonban e megállapítás ennyire általánosítva valószínűleg nem állja meg a helyét.

b/ A mezőgazdasági földárak alakulását nagy mértékben befolyásolja az a földkereslet is, amely a különböző iparágak, a közlekedés, a lakóházépítkezések, stb. részéről nyilvánul meg a mezőgazdasági művelés alatt álló földterületek felé. Bizonyos állami rendelkezések, pl. a London környéki "zöld övezet" kialakítása egyes területeken ugrásszerűen megnöveli a földek árát. Azok a mezőgazdasági földek, amelyek közvetlenül egy fejlődő város határában fekszenek, már bizonyos "telekérték" jelleggel bírnak. Sokan felfüggesztik a mezőgazdasági

---

<sup>23/</sup> T. Siwek - A. Wos: "A földdel való gazdálkodás problémái a gyorsított gazdasági növekedés feltételei között".  
Ekonomista, 1966. 3. sz.

termelést a körzetekben és visszatartják a földjeiket spekulációs célból.

A városi telekárak rohamos növekedése ugyancsak megfigyelhető a legtöbb tőkés országban. Utóbbi jelenség egyrészt szintén inflációs folyamatokkal függ össze, másrészt urbanizációs problémákkal. A telekértékek növekedése kisugárzik a még mezőgazdaságilag művelt földterületek áraira is és annak emelkedése irányába hat.

Az imént jellemzett folyamatok természetesen az egyes országokban és azok különböző vidékein eltérő intenzitással jelentkeznek és hatnak. Az USA egyes nagy városaiban sok telek ára az utóbbi 5 évben megduplázódott és a következő 5 évben várhatóan ismét megkétszereződik.<sup>24/</sup> Nyilvánvaló, hogy ezen városok környékén fekvő még mezőgazdasági művelés alatt álló területek ára is jelentősen emelkedik. Schleswig-Holstein tartományban pl. 1 hektárnyi telek ára 1953-ban 9,957 DM-et, 1967-ben már 87.180 DM-et tett ki,<sup>25/</sup> ami rohamos árnövekedést jelent.

Szándékosan nem soroltam egyik pontba sem a tőkés állam beavatkozását a mezőgazdasági földpiac területére. E tekintetben ismeretes, hogy a fejlett tőkés országokban a mezőgazdasági földek forgalma általában egyáltalán nem mondható szabadnak.

---

24/ R.L. Nelson: "Land Values in the USA". "International Surveyors' Conference", London, September, 1968.

25/ M. Feuerstein: I.m.

A tőkés állam egyrészt a bérleti díjakat s a bérleti viszonyokat sokszor közvetlenül befolyásolja /pl. Franciaország, Nagy-Britannia, Dánia, Japán/, másrészt az üzemméretek befolyásolása érdekében folytat intervenciós politikát.

Az üzemméretek növelését célzó állami beavatkozás módjai rendkívül sokfélék. Az NSzK-ban például az idősebb farmereknek, akik bizonyos méretű farmokkal rendelkeznek, nyugdíjat ajánlanak fel, hogy földjeiket más farmerek megszerezhessék. Franciaországban és Hollandiában hasonló gyakorlat van. Belgiumban és Svédországban speciális szakmai átképzési rendszereket indítottak be; s az ehhez hasonló eljárás az USA-ban kiegészül olyan megoldással, hogy azon farmercsaládok dolgozó tagjai, akiknek jövedelme bizonyos színvonal alá esik, speciális állami szubvenciót kapnak. Számos országban hatalmas hitelkedvezményeket kapnak azok a farmerek, akik üzemméret növelése céljából vásárolnak földet. Hasonlóképpen egyes országokban /pl. Olaszország/ speciális adókedvezményeket élveznek a földterületüket növelő birtokosok. Sok országban még közvetlenebb állami beavatkozásra is sor kerül. A legközvetlenebb beavatkozás egyik formáját jelenti az állami elővételi jog törvénybeiktatása több országban /Dánia, Finnország, NSzK, Norvégia, Svédország, Lengyelország/. Írországban és Hollandiában olyan állami szervek léteznek, amelyek ugyan elővételi joggal nem rendelkeznek, de földvásárlással foglalkoznak. Finnországban, Írországban, s csökkenő hatásokkal Franciaországban olyan szervek működnek, amelyeknek kötelező kisajátításra

is joguk van, de csak a nem hatékonyan megművelt földek esetében.

A tőkés államok agrárpolitikája nem állandó, hanem időről-időre változtatják álláspontjukat a földbirtokpolitikát illetően is. Így például Dániában és Japánban az utóbbi időben enyhítették azokat az intézkedéseket, amelyek a családi gazdaságok védelmét szolgálták, könnyebbé tették a földtulajdon koncentrációt és a nagyobb bérletek létrejöttét.

x

Kérdések és válaszaim a referátummal kapcsolatban:

Mayer elvtárs:

Kérdés: Az ismertetett földár adatok kizárólag mezőgazdaságilag művelt földterületre vonatkoznak, vagy a mezőgazdasági földek és telkek együttes árát mutatják? Az alvóvárosok kialakulása miképpen hat a földárak mozgására?

Válasz: Amennyiben nem kifejezetten telekárrol beszélek földár alatt mezőgazdasági föld /mezőgazdasági ingatlan/ ára értendő. Ami a második kérdést illeti, az alvóvárosok fejlődése minden bizonnyal jelentősen kihat a fejlődő városok határában fekvő s még mezőgazdasági művelés alatt álló földek árára.

Uzagyány elvtárs:

Kérdés: A földárak növekedésének jelzett tendenciáját a polgári közgazdászok hogyan elemzik?



Nem volna-e helyes az eladók oldaláról is megvizsgálni a földárak alakulását? Ugy tűnik ugyanis, hogy a dolgozatban túlteng a keresleti tényezők szerepe.

Válasz: A földár, földjáradék és földbérleti viszonyok vizsgálatát a polgári közgazdászok az agrárgazdaságtan és üzemen legnehezebb részének tekintik. Igen sokan foglalkoznak a kérdésekkel s nem véletlen, hogy számos polgári közgazdász javasolja az állam erőteljes beavatkozását a gazdaság a szűfőrájába, sőt sokan a föld nacionalizálásának /~~teremtésének~~ az utján/ felvetéséig is eljutottak.

Valóban helyes lenne az eladók oldaláról is alaposabban megvizsgálni a földárak kérdését.

Nagy Lajos elvtárs:

Kérdés: Lehetne-e arra választ kapni, hogy az egyes években milyen volt a forgalomba kerülő összes földmennyiségben belül a kisebb és a nagyobb parcellák aránya?

A kínálat oldaláról való megközelítése a kérdéskomplexumnak feltétlenül szükséges lenne. Van-e erre statisztikai anyag?

Az Egyesült Államok esetében az elméletileg számított árnál valóban a földjáradék van-e tökécsítve vagy pedig a bérleti díj? Egyáltalán jogosult-e az USA-ban a földjáradék tökécsítése révén földárat számítani? A beruházott földtőke értékének növekedése nem meghatározó-e a földárak növekedésénél?

Válasz: A kérdés feltétlenül jogos, de sajnos eddig nem sikerült olyan részletes statisztikához jutnom, amely a mezőgazdasági földek forgalmát parcella nagyság alapján cso-

portosította volna.

A kínálati oldal alaposabb elemzését további fontos feladatnak tartom, e területen is hiányoznak azonban a megfelelő statisztikai források.

Sajnos a forrásból egyértelműen nem ítéltethető meg, hogy az USA-beli elméleti földár kiszámításánál a földjáradék vagy pedig bérleti díj lett-e tőkésítve. A piaci földárral az elméleti földár bármelyik esetben valószínűleg csupán véletlenül esik egybe a 60-as évek közepén. Nagy Lajos-sal egyetértek abban, hogy a mezőgazdasági földárak alakulását az USA-ban - s véleményem szerint máshol sem - lehet megmagyarázni a földjáradék kamatlábbal történő tőkésítése révén. A beruházott földtőke értéknövekedése természetesen jelentősen hozzájárul a mezőgazdasági ingatlanok árainak növekedéséhez, de megítélésem szerint a döntő szerepet nem az ezzel kapcsolatos értéknövekedés játszotta a földárak rohamos növekedésében.

Kovács elvtárs /NEB/:

Kérdés: A földárak bemutatott gyors növekedésének legfőbb oka nem az inflációs tendenciákban keresendő-e?

Válasz: Az inflációs tünetek több országban jelentősen hozzájárultak a földárak - elsősorban a városi telekárak - emelkedéséhez, de legalábbis a mezőgazdaságban általában nem tekinthetők a földárnövekedés elsődleges tényezőjének.